

7 U 1818109 / 30

Gemeinde Blaustein  
**Bebauungsplan**  
**"Bahnhof Herrlingen"**

**Textliche Festsetzungen**  
für den **Bebauungsplan**  
"Bahnhof Herrlingen",  
Gemeinde Blaustein.

Innerhalb des Geltungsbereichs  
des **Bebauungsplans "Bahnhof**  
**Herrlingen"**, Gemeinde Blaustein,  
gilt die von **meister.architekten,**  
**Dr. Daniel P. Meister, Herdrucker-**  
**straße 20, 89073 Ulm, ausgearbei-**  
**tete** **Bebauungsplanzeichnung vom**  
**20.03.2007**

Ergänzend zu den Eintragungen in die Bebauungsplanzeichnung wird  
Folgendes festgesetzt:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006.  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

siehe Eintragungen im Lageplan

#### **MI: Mischgebiet (§6 BauNVO)**

Zulässig sind nur Nutzungen nach §6 Abs. 2 Ziffern 1 bis 6 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind Nutzungen nach §6 Abs. 2 Ziffer 7 und 8 BauNVO:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

Bebauungsplan "Bahnhof Herrlingen", Gemeinde Blaustein  
Textliche Festsetzungen

---

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

siehe Eintragungen im Lageplan

**Baufeld MI 1**

Aus besonderen städtebaulichen Gründen ist in Baufeld MI 1 eine Überschreitung der durch §17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 zulässig.  
Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl beziehen sich nur auf die Mischgebietsfläche MI 1.

**Baufeld MI 2**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden, jedoch eine GRZ von 0,9 nicht überschreiten (§19 Abs. 4 BauNVO).  
Baumassenzahl (BMZ): 2,6

**Baufeld MI 3**

Grundflächenzahl (GRZ) 0,6  
Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0

**1.3 Anzahl der Vollgeschosse / Traufhöhe**

siehe Eintragungen im Lageplan

**Baufeld MI 2**

Die maximal zulässige Traufhöhe (Th - Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) beträgt 8,00 m. Bezugspunkt ist die Fertighöhe der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der Straßennachse.

**1.4 Bauweise**

siehe Eintragungen im Lageplan

**Abweichende Bauweise a:**

Eine Gebäudelänge über 50 m ist zulässig. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

### **1.5 Grünordnung**

siehe Eintragungen im Lageplan

#### **Pflanzbindung**

Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Gehölze sind durch standortheimische Arten zu ersetzen.

#### **Pflanzgebot**

An den im Plan gekennzeichneten Stellen sind einheimische, standorttypische Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind Bäume der Wuchskategorie I und II.

Pflanzenqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm.

Art und Sorte der Bäume für die Baumreihen entlang der Erschließungsstraße und entlang der Bushaltestelle sind jeweils einheitlich zu wählen.

Im Hinblick auf Architektur, Freiflächengestaltung und verkehrliche Erfordernisse sind Anpassungen der in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstandorte zulässig.

#### **Verkehrsr Grün**

Auf den als Verkehrsr Grün bezeichneten Flächen ist eine die Sicht behindernde Bepflanzung unzulässig. Flächendeckende Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten. Die Mittelinsel des Kreisverkehrs und Pflanzgebote sind ausgenommen.

#### **Biotopechutz**

Das amtlich kartierte Biotop Nr. 2362 ist zu erhalten.

### **1.6 Leitungs- und Wegerecht**

siehe Eintragungen im Lageplan

1. Die mit einem Leitungsrecht versehenen Grundstücksbereiche der Mischgebiete MI 2 und MI 3 sind mit einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belasten.  
Schutzabstände von Gebäuden und Bepflanzungen sind einzuhalten.

2. Das mit einem Wegerecht versehene Grundstück des Mischgebietes MI 1 ist zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belasten.  
Eine Durchgangsbreite von 4,0 m ist zu gewährleisten. Die Lage des Wegerechtes kann an die Nutzungszwecke angepasst werden.

- 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
(§74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995,  
zuletzt geändert am 14.12.2004)

- 2.1 Dachform und Dachneigung**  
siehe Eintragungen im Lageplan

MI 1 (Bahnhofsgebäude): Satteldach (SD) Dachneigung: 20° - 35°.  
MI 2 und MI 3: Satteldach (SD) Dachneigung: 7° - 25°.

- 2.2 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blitzlichtern sind unzulässig.

- 2.3 Gestaltung unbebauter Flächen**  
Von öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbare Lagerflächen sind zu begrünen; betriebsfremde Lagerflächen sind unzulässig.

- 2.4 Abstellfläche für Fahrräder**  
Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bahnhofplatz“ oder im Bereich des Mischgebietes MI 1 sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

### **3 HINWEISE**

#### **Bodenschutz**

Bei der Umgestaltung des Plangebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und frühestmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

#### **Wasserversorgung**

Die Versorgung des vorgesehenen Gebietes mit Trink- und Betriebswasser ist gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB Wasser V) vom 20. Juni 1980 zu gewährleisten. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW - Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

#### **Denkmalschutz**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§20 DSchG - Denkmalschutzgesetz).

#### **Altlasten**

Große Teile des Plangebietes sind ehemaliges Bahngelände. Aus diesem Grund wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Aufgrund der vorgesehenen Neubebauung der Fläche ist ein Bodenaushub notwendig. Nach der vorliegenden Untersuchung ist die oberste Bodenschicht (bis max. 0,5 m) im Bereich der Schürfe 4,5 und 6 als Z 2 Material (ca.

Bebauungsplan "Bahnhof Herrlingen", Gemeinde Blaustein  
**Textliche Festsetzungen**

---

2.500 t und im Bereich der Schürfe 7,8, und 9 (bis max. 0,7 m Tiefe) als Z 3 Material (ca. 3.500 t) zu verwerten.  
Die darunter befindliche Auffüllung ist als unbelastet einzustufen.  
Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Südwestteil der Untersuchungsfläche, die aufgrund einer hohen Dichte an unterirdischen Leitungen nicht untersucht werden konnte, ebenfalls Verunreinigungen der obersten Bodenschicht vorliegen.

Die Eluatuntersuchungen haben keine Überschreitungen der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser der BBodSchV ergeben. Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ist somit weitgehend ausgeschlossen.  
Als Bewertungsvorschlag für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wird wegen der Entsorgungsrelevanz vorgeschlagen, diese Fläche als B = Belassen in der Altlastendatei zu bewerten.

Eine Bewertung der Wirkungspfade Boden-Mensch bzw. Boden-Pflanze sollte nach der Beendigung der Bauarbeiten erfolgen.

Das Gutachten „Orientierende Untersuchung des Bahnhofsgeländes in Herrlingen, Objekt-Nr. 02605“ vom 29.10.2004 kann bei der Gemeindeverwaltung Blaustein eingesehen werden.

#### **Hochwasserschutz**

Ein 100-jähriger Hochwasserabfluss ist bei der Kleinen Lauter derzeit nicht gewährleistet, das heißt mit Ausuferungen bzw. Oberflächenwasser ist zu rechnen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Tallage) ist davon auszugehen, dass beim Bau von Unterkellerungen Grundwasser zu Tage tritt. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, diese gegebenenfalls als wasserdichte „Weiße Wanne“ auszuführen.  
Das anfallende Dachniederschlagswasser kann gedrosselt über die „Kleine Lauter“ abgeleitet werden.

#### **Belange der Eisenbahnbetriebe**

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Stadt/Gemeinde bzw. der Anlieger außerhalb Eisenbahngeländes zu erfolgen.

Entlang dem Grenzbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden.

Bebauungsplan "Bahnhof Herrlingen", Gemeinde Blaustein  
Textliche Festsetzungen

---

**4 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS**

Gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der ortsüblichen  
Bekanntmachung in Kraft.

Blaustein, den .....

.....  
Gerald Schikorr, Bürgermeister

.....  
Siegel